

PROIECT NR. 02-7687-00-2023

Faza: P.U.Z.

**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2
-ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.-**

Mun. Satu Mare, zona str. Iunie nr. 1, nr. cad. 189717, jud. Satu Mare

Memoriu Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR: SC ALFASOL NORD SRL

PROIECT NR. 02-7687-00-2023

Faza: P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2 -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

BORDEROU

A. Piese scrise

Listă de semnături
Memoriu tehnic
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
Copie Aviz de Oportunitate
Copie Certificat de Urbanism
Copie extras C.F.
Copie plan topografic

B. Piese desenate

U.1. Încadrare în zona	-/-
U.2. Situatia existenta-Disfunctionalitati	1: 500
U.3. Reglementări urbanistice	1: 500
U.4. Mobilare urbana-Propunere	1: 500
U.5. Proprietatea asupra terenurilor	1: 500
IU.6. Ilustrare urbana	-/-
E.1. Reglementări tehnico edilitare	1: 500

Satu Mare
Ian. 2024

ȘEF PROIECT,

arh. Günthner Tiberiu

PROIECT NR. 02-7687-00-2023

Faza: P.U.Z.

**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **DIRECTOR,**

arh. Günthner Tiberiu

- **ȘEF PROIECT,**

arh. Günthner Tiberiu

- **PROIECTANT**

arh. Papp-Horváth Boglárka

Satu Mare, Ian.2024

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2 -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI :	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+2 -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
AMPLASAMENT:	Mun. Satu Mare, zona str. Iunie nr. 1, nr cad. 189717, jud. Satu Mare
BENEFICIAR:	SC ALFASOL NORD SRL
PROIECTANT:	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL, NR. 23 sigmaproiect@gmail.com
STATUTUL JURIDIC :	Conform Extrasului de CF cu nr. 189717 Amplasamentul are suprafata de 1.260,00 mp. Categorica de folosinta: arabil.
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea unei locuințe colective având (S+)P+2 nivele cu 15 apartamente.**

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, zona str. Iunie, nr. 1, (nr. CAD. 189717), categoria de folosință arabilă, intravilan conform CF. Terenul este liber de construcții.

Suprafața parcelei este $S=1.260,00$ mp.

În situația existentă zona este predominant ocupată de locuințe cu P, P+1, P+M, P+1+M și P+2 nivele.

- Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale și carosabile;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite;
- aliniament, regim de înălțime, funcțiuni;
- echiparea edilitară.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor legii 350/2001 modificată și completată privind amenajarea teritoriului și urbanismului și HG nr.525/1996.

În conformitate cu prevederile Legii 50/2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de ridicările topografice întocmite pentru zona studiată, avizate de OCPI Satu Mare.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 800 din 15.11.2023 și Avizului de Oportunitate nr 03 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este un teren arabil în intravilan și este liber de construcții urmând a se realiza obiectivul propus al P.U.Z.-lui, construirea unui bloc de locuințe colective cu P+2 nivele.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se urmărește ca acest tip de funcțiuni să se dezvolte și în continuare în viitorul apropiat.

În vecinătatea amplasamentului există o zonă de locuințe colective respectiv locuințe individuale.

Obiectivul propus urmărește extinderea acestei zone existente.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se va executa lucrarea propusă prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord a municipiului, zona str. Iunie nr. 1, (nr. CAD. 189717), categoria de folosință arabil, intravilan conform CF.

Accesul carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de la ansamblul de locuințe colective alăturat din partea de vest a parcelei având nr cad 186327 (prin servitute).

Vecinătăți:

- la Nord, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
Nr. CAD. 178043 Pinteș Catalin, Pinteș Anca – Piața 25 Octombrie, bl 14, ap 2;
- la Sud, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
Nr. Cad. 181 733 Gyapai Agota Edit – str. 1 Iunie, nr. 5;
Nr. Cad. 14835/6 Toth Elemer, Toth Ilona Ida, Statul Roman – str. 1 Iunie, nr. 5;
- la Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
Nr. cad. 180627 Gyapai Agota Edit – str. 1 Iunie, nr. 5;
- la Vest, terenuri în proprietate privată a persoanelor juridice:
Nr. cad. 186327 Alfasol Nord SRL- str. Petofi Sandor, nr. 7.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situată la marginea de nord-vest a teritoriului național, la aproximativ 48° latitudine nordică și 23° longitudine estică.

Forma de relief este câmpie pe întreg teritoriul administrativ – Câmpia Someșului – având o altitudine de cca. 128 m este formată din roci dure de natură șisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neomogenului și cuaternarului.

Clima este temperată – continentală moderată, cu veri călduroase și ierni ceva mai blânde decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de 9,7 °C iar media precipitațiilor de cca. 600 mm.

Apele subterane sunt evidențiate de două medii acvifere: unul de suprafață acumulat în straturile de pietriș – nisip în grosime de 70 – 80 m (valorificat pentru asigurarea apei potabile pentru populație) și unul de adâncime – cca. – 2000 m – cu tendințe ascensionale și chiar arteriene (valorificat pentru tratament și turism balnear) având temperaturi la gura sondei de 55 – 65 °C (patru foraje) și debite de peste 100 mc/zi.

Râul Someș, care traversează teritoriul județului și al municipiului de la est către vest își colectează apele de pe o suprafață de peste 14.500 km² din județele Cluj, Bistrița, Năsăud, Sălaj și Maramureș. Faptul determină o mare variabilitate a nivelelor mai ales prin suprapunerea undelor de viitură ale diferiților afluenți ai săi. Panta sa relativ redusă (0,2 – 0,5 la mie) favorizează un curs liniștit (0,4 – 0,9 mc/sec).

Solurile sunt foarte diversificate fiind reprezentate de lăcoviștile din zona câmpiei joase dintre Satu Mare și Carei, cele gleice și anfigleice, cu potențial de producție bun dar cu influențe negative datorate stagnărilor temporare de ape și caracterului lor argilos care face ca pământul să se lucreze greu, cu un mare efort energetic.

Cosideratii geotehnice

Prescripțiile înscrise în anexa 2 la STAS 1242/1-73 obligă la executarea a minim două foraje geotehnice sub fiecare clădire înainte de proiectare.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismi-ca” avem $a_g = 0,15 g$, $T_c = 0,7$ sec. risc geotehnic redus.

Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

Conform studiilor preliminare, terenul se prezintă plan și orizontal. Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g = 0,16g$ și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Circulația pietonală și carosabilă se asigură în prezent până la amplasamentul propus de pe str. Poienilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, în intravilan în proprietatea privată a beneficiarului.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

Disfuncționalități nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona terenului studiat există rețele edilitare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezintă probleme deosebite de mediu, nu generează factori de risc și nu produce poluanți.

Alte zone protejate care ar fi afectate nu sunt.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit.

Această zonă va avea un caracter urban rezidențial cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenurilor adecvat. De asemenea se vor realiza drumuri carosabile, parcuri, alei, trotuare și spații verzi amenajate, întreținute, moderne, calitativ superioare și de o înaltă valoare estetică.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este oportun, dorit, agreeat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea a unei locuințe colective având (S+)P+2 nivele și 15 apartamente.**

În vederea realizării lucrării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția

drumurilor existente. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată.

Din studiul geotehnic întocmit de specialist rezultă că terenul este adecvat pentru realizarea construcției de locuințe.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 800 din 15.11.2023 și Avizului de Oportunitate nr. 03 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

3.2 PREVEDERI P.U.G. (ACTUALMENTE NU SUNT VALABILE)

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care să permită valorificarea superioară a terenului, fără afectarea cadrului natural existent.

După realizarea obiectivului se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan iar în aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Se vor crea spații verzi amenajate și spații pentru relaxare.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de la ansamblul de locuințe colective alăturat din partea de vest a parcelei având nr cad 186327 (prin servitute).

În incinta se vor amenaja parcuri, alei pietonale, alei carosabile.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea a unei locuințe colective având (S+)P+2 nivele cu 15 apartamente.**

Se va asigura o alee carosabilă, parcuri necesare, trotuare pietonale, spații verzi, spațiu pentru joacă, punct gospodăresc.

Prin realizarea ansamblului de locuințe colective se va realiza punerea în valoare a cadrului construit al zonei, precum și extinderea utilitatilor edilitare existente necesare.

Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafața parcelei este de $S=1260,00$ mp.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii cladirilor de la limita parcelei :

- pe fiecare latura retragerea este de 2 m.

Indici propuși:

Regim de înălțime: (S+)P+2 nivele - ZONA DE LOCUINTE

H_{max} la coama : 12,00 m

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 35%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 1,0.

Metodologie de calcul a suprafetelor

- **Locuințe propuse:**

In zona edificabila destinata realizarii locuintelor colective se vor amenaja 15 apartamente cu cate 2 camere.

15 locuinte cu 2 camere avand 30 locuitori

- **Parcări**

Parcările se vor asigura pe parcela proprie si alaturata. Acestea vor respecta Anexa 1 la H.C.L. 350/23.12.2021.

La momentul autorizarii se vor asigura 1,5 locuri de parcare/ unitate locativa.

15 locuinte x 1,5parcare/locuinta = 23 parcari

La numarul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori.

Astfel + 5 parcari pentru musafiri.

In total vor fi realizate 28 parcari(plus o parcare cu statie de incarcare pentru atoturisme electrice).

Pe parcela proprie se vor realiza 20 parcari iar pe parcela vecina alaturata din partea de vest a terenului prin contract de vanzare cumparare vor fi amenajate 9 parcari.

- **Spații verzi**

Se vor asigura pe parcela proprie :

-minim 2,50 mp/locuitor, suprafete verzi, amenajate la sol. Nu se considera spații verzi fâșiile mai înguste de 1 m dintre construcție și limita de proprietate, care sunt practic nefolosibile.

30 locuitori x 2,50 mp/locuitor = 75 mp

- **Loc de joacă**

Se vor asigura :

-minim 1,50 mp/ locuitori, suprafete pentru loc de joacă pentru copii.

30 locuitori x 1,50 mp/locuitor = 45 mp

-se asigura spațiu de depozitare a bicicletelor pe parcela proprie, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Bilant teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafata construabila	441,00 mp	35,00 %
Suprafete alei, cai de acces, parcari	473,00 mp	37,54 %
Suprafete zone verzi , loc de joaca	346,00 mp	27,46 %
TOTAL PARCELA STUDIATA:	1260,00 mp	100 %

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,0 %; P.O.T propus: 35%.
Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ; C.U.T propus: 1,0.

La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Echiparea tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele existente pe str. Poienilor.

Accesul: - carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de la ansamblul de locuințe colective alăturat din partea de vest a parcelei având nr cad 186327 (prin servitute).

Alimentarea cu apă: va fi furnizată de la rețeaua strădală.

Canalizarea: - apele menajere și pluviale de pe aleile carosabile, pietonale se vor canaliza și descarca în rețeaua de canalizare strădală.

Încălzirea: se va soluționa utilizând microcentrală proprie pe apartamente cu combustibil gazos.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă și respectarea normativelor de mediu și sanitare obiectivul nu va afecta biodiversitatea locală și zona de locuințe.

În incinta pe zonele cu spații verzi pe lângă gazon semănat se vor realiza și plantații din arbori, arbuști adecvați.

Pe perioada lucrărilor și în exploatare beneficiarul va avea obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

Platformele gospodărești pentru deșeurii menajere și reciclabile vor conține spații special amenajate, închise și protejate, vor fi colectate selectiv în 5 fracții separate și vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori.

La imobilele cu peste 10 unități locative dimensiunea minimă a platformelor gospodărești va fi de 7,00 mx3,00 m, urmând ca deșeurile să fie transportate de o firmă specializată, autorizată la depozitul ecologic din zonă.

Platforma propusă va fi împrejmuită și acoperită și va amenaja după normele sanitare pe parcela alăturată și va fi comună pentru cele trei blocuri din ansamblul de locuințe colective creat.

Se poate aprecia că activitățile din ansamblul de locuințe propuse se vor înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

În cadrul parcelei se vor amenaja alei carosabile, parcuri, loc de joacă și spații verzi.

Zona studiată cuprinde terenuri:

- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Proprietate publică de interes local

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și ale Regulamentului aferent, vor fi preluate în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbana care prevede ca toți locuitorii să beneficieze de locuințe moderne adecvate.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilele de locuințe se vor asigura distanțele față de vecinătăți fără a se crea servituți pe terenurile învecinate.

Construcțiile propuse vor valorifica optim terenul.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare care explică prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza P.T.+D.T.A.C. și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

Măsuri PSI

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P 118/1999."

ÎNTOCMIT,
arh. Papp-Horváth Boglárka

Etapa	Categoria de cost			Cheltuiala suportata de investitor	Cheltuiala suportata de autoritatea publica locala
1	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZATI	1.1	STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	DOCUMENTATII SUPTOR	DA	-
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	EXPERTIZA SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURII DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	AUDITURI	DA	-
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-

		4.5	DOTARI	DA	-
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIA DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,
arh. Papp-Horváth Boglárka

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu